

ปัญหากฎหมายว่าด้วยสัญญาจองซื้อห้องชุด¹

เจษฎา ปิยะสุวรรณานิช²

จากการศึกษาเกี่ยวกับปัญหากฎหมายว่าด้วยสัญญาจองซื้อห้องชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงลักษณะของสัญญาจองซื้อห้องชุดตามกฎหมายไทย เปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศ อันจะทำให้เกิดความเข้าใจประเด็นปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาจองซื้อห้องชุดตามกฎหมายไทยที่ถูกต้องและสามารถปรับใช้กฎหมายได้ ซึ่งจะทำให้ผู้ศึกษาทราบถึงรูปแบบและลักษณะการจองซื้อห้องชุดของประเทศไทย และทำให้ทราบถึงสถานะทางกฎหมายของการจองซื้อห้องชุดว่ามีสถานะทางกฎหมายเป็นเช่นใด ตลอดจนทราบแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากการจองซื้อห้องชุด เพื่อสร้างความเป็นธรรมแก่คู่สัญญาและบังเกิดผลบังคับได้อย่างจริงจัง รวมถึงทราบถึงความเหมาะสมในการปรับใช้กฎหมายที่มีอยู่และแนวทางในการพัฒนากฎหมายให้มีประสิทธิภาพ รวมทั้งลดปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการจองซื้อห้องชุด เพื่อให้สอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจ สามารถนำผลการศึกษามาพัฒนาแบบของสัญญาจองซื้อห้องชุด กำหนดเงื่อนไขและข้อตกลงในสัญญาจองซื้อห้องชุด

จากการศึกษาทำให้ทราบว่าหน้าที่ธุรกิจขายอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเติบโตอย่างรวดเร็วเองทำให้เกิดปัญหาการเอาเปรียบกันทางสัญญาในสังคมไทยในระดับความเข้มที่รุนแรงและมีขอบเขตที่กว้างขวาง กล่าวคือผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในสถานภาพที่มีอำนาจการต่อรองสูงกว่าผู้บริโภคในการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาจองซื้อห้องชุดที่ฝ่ายผู้ประกอบการจัดทำสัญญาขึ้นที่เป็นคุณและเอื้อประโยชน์แก่ฝ่ายตนโดยไม่คำนึงถึงความเป็นธรรมเป็นการล่วงหน้าเพื่อใช้กับผู้บริโภคทุก ๆ รายเหมือนกัน หรือที่เรียกว่า “สัญญาสำเร็จรูป” (Adhesion Contract) ผู้บริโภคที่มีอำนาจการต่อรองน้อยกว่า มีทางเลือกเพียงจะเข้าทำสัญญาหรือไม่เข้าทำสัญญาเท่านั้น (Take it or leave it) ไม่มีโอกาสแก้ไขหรือต่อรองในข้อสัญญาใด ๆ และ

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายว่าด้วยสัญญาจองซื้อห้องชุด โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ จุฑามาศ นิสารัตน์ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ พิมพ์ใจ รื่นเรือง และดร.ณัฐสันตาสว่าง

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

เมื่อเกิดกรณีข้อพิพาทขึ้นระหว่างผู้บริโภคและผู้ประกอบธุรกิจ ย่อมสร้างความเสียหายให้แก่ผู้บริโภค โดยผู้ประกอบธุรกิจจะอ้างหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา (Autonomy of Will) และหลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) ที่เป็นทฤษฎีพื้นฐานทางกฎหมายที่ยอมรับเรื่องการให้ความยินยอมในสัญญามาเป็นข้ออ้างให้ผู้บริโภคต้องปฏิบัติตาม ดังที่จะเห็นได้จากภาคกฎหมายที่ว่า “สัญญาที่สร้างขึ้น โดยสมบูรณ์ย่อมมีผลบังคับ” หรือ “pacta sunt servanda” ซึ่งเป็นการให้ความสำคัญของการแสดงเจตนาว่า สัญญาที่จะก่อให้เกิดหนี้ตามกฎหมายจะเกิดขึ้นได้ ต้องมาจากความยินยอมของคู่สัญญา กฎหมายมีหน้าที่ต้องบังคับไปตามเจตนา

สัญญาจองซื้อห้องชุดเกิดจากคำมั่นสองฝ่าย คือผู้ประกอบธุรกิจห้องชุดให้คำมั่นว่าจะขายห้องชุดในโครงการของตนตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่กำหนดในสัญญาจอง และผู้บริโภคให้คำมั่นที่จะซื้อห้องชุดตามเงื่อนไขและข้อตกลงดังกล่าว โดยทั้งสองฝ่ายให้คำมั่นว่าจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกันในอนาคต ซึ่งเป็นคำมั่นในการซื้อขายทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 456 วรรค 2 แต่ทว่าผู้บริโภคในประเทศไทยมักจะไม่เข้าใจเรื่องของสัญญาจองว่าเป็นสัญญาหรือไม่ หรือเป็นสัญญาประเภทใด หรือ “สัญญาจองซื้อห้องชุด” กับ “สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด” มีความแตกต่างกันอย่างไร ทั้งนี้เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยไม่ได้ให้คำนิยามของการจองหรือสัญญาจองไว้ ทั้งนี้ท่านศาสตราจารย์ ดร. หยุต แสงอุทัย ได้เรียกสัญญาเบื้องต้นที่จะทำสัญญาว่า “สัญญาก่อนสัญญา” และท่านศาสตราจารย์ ดร.ศนันท์ภรณ์ โสคติพันธุ์ ได้อธิบายไว้ว่าเป็นสัญญาที่คู่สัญญาดตกลงผูกพันกันว่าจะมาทำสัญญาอีกฉบับหนึ่งในอนาคต คือสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายที่เรียกว่าสัญญาเสร็จเด็ดขาด³ เนื่องจากเหตุผลที่โครงการก่อสร้างอาคารชุดนั้นยังไม่แล้วเสร็จ ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดยังไม่สามารถส่งมอบหรือโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้จึงไม่อาจทำสัญญาให้เสร็จเด็ดขาดไปในคราวเดียวได้ สัญญาเบื้องต้นในลักษณะนี้จึงเป็นสัญญาแล้ว และเมื่อเป็นสัญญาแล้วสัญญานี้จึงก่อให้เกิดหนี้อันมีลักษณะของหนี้กระทำการ คือการที่คู่สัญญาต้องมาแสดงเจตนาทำสัญญาเสร็จเด็ดขาดอีกฉบับหนึ่งในอนาคต และเมื่อมีการทำสัญญาเสร็จเด็ดขาดแล้ว ผลของสัญญาเสร็จเด็ดขาดก็จะเกิดขึ้นตามความมุ่งหมายของคู่สัญญา

จากการศึกษาทำให้ผู้ศึกษาเล็งเห็นประเด็นปัญหากฎหมายว่าด้วยสัญญาจองซื้อห้องชุด ดังต่อไปนี้

³ ศนันท์ภรณ์ โสคติพันธุ์, คำอธิบายนิติกรรมสัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 22, (กรุงเทพมหานคร: บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2561), หน้า 336.

1. ปัญหาการคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดตามสัญญาจองซื้อห้องชุด

แม้ภาครัฐโดยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค อาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 35 ทวิ ที่วางหลักไว้ว่า ในการประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใด ถ้าสัญญาซื้อขายหรือสัญญาให้บริการนั้นมีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ หรือที่ตามปกติประเพณีทำเป็นหนังสือ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา มีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการนั้นเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาได้ โดยการออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา⁴ ซึ่งเป็นการนำเอาหลักข้อยกเว้นหลักสัญญาต้องเป็นสัญญา (rebus sic stantibus) มาใช้ในการควบคุมสัญญาจะซื้อขายห้องชุดเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคที่เข้าซื้อห้องชุดในประเทศไทย และต่อมากระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศกำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด⁵ ได้แก่ “สัญญาจะซื้อขาย” (อช.22) และ “สัญญาซื้อขายห้องชุด” (อช.23) และมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา ๖/๒⁶ ให้สัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด และหากสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดส่วนใดมิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมสัญญาระหว่างผู้ประกอบธุรกิจและผู้บริโภคแล้วก็ตาม แต่ในประกาศหรือพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวกลับไม่มีการกล่าวถึง “สัญญาจองซื้อห้องชุด” ทั้งที่การซื้อขายห้องชุดในปัจจุบันจะมีขั้นตอนการจองซื้อห้องชุดที่กลุ่มผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดปฏิบัติตามกันมาเป็นปกติประเพณี โดยผู้บริโภคที่สนใจในห้องชุดจะเข้าทำ “สัญญาจองซื้อห้องชุด” กับผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด

2. ปัญหาการกำหนดสาระสำคัญของสัญญาจองซื้อห้องชุด ตลอดจนเงื่อนไข ข้อตกลงของสัญญาจองซื้อห้องชุด

⁴ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.๒๕๔๓, ราชกิจจานุเบกษา, ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๓.

⁵ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒, ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑.

⁶ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑.

จากการศึกษาทำให้ทราบว่าประเพณีทางการค้าในการประกอบธุรกิจขายห้องชุดนั้น สัญญาจองซื้อห้องชุดจะจัดทำเป็นหนังสือมีข้อตกลงให้ผู้จองซื้อห้องชุดจะต้องเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอีกครั้งและมีการวางเงินมัดจำไว้จำนวนหนึ่งกับผู้ประกอบธุรกิจ แต่ทว่าผู้จองซื้อห้องชุดยังไม่เคยมีโอกาสดูหรือตรวจสอบสัญญาจะซื้อจะขายก่อนว่ามีความเป็นธรรมหรือไม่เพียงใด หากต่อมาผู้จองซื้อห้องชุดเห็นว่าสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมและเปลี่ยนใจไม่เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้ประกอบธุรกิจ ผู้จองซื้อห้องชุดก็จะตกเป็นผู้ผิวนัดผิดสัญญาโดนรับเงินจองได้หากมีการวางเงินจองขณะทำสัญญาจองซื้อห้องชุด ดังนั้นกระทรวงมหาดไทยควรมีประกาศกำหนดรูปแบบ “สัญญาจองซื้อห้องชุด” เพื่อกำหนดสาระสำคัญของสัญญาจองซื้อห้องชุด ตลอดจนเงื่อนไข ข้อตกลงของสัญญาจองซื้อห้องชุด อาทิ คำรับรองของผู้ขายว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารชุด ข้อตกลงที่จะขาย ราคาจะซื้อจะขาย การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์ การก่อสร้างอาคาร ลักษณะของห้องชุด วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อคุ้มครองคุ้มครองผู้บริโภคที่เข้าทำสัญญาจองซื้อห้องชุดกับผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด

3. ปัญหาความชัดเจนเรื่องสิทธิและหน้าที่ระหว่างผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดและผู้บริโภคตามสัญญาจองซื้อห้องชุด

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยมิได้มีบทบัญญัติทั่วไปเกี่ยวกับสัญญาจอง ส่งผลให้สถานะทางกฎหมายของสัญญาจองซื้อห้องชุดยังคงไม่มีความแน่นอนและชัดเจน จะมีก็แต่การวางหลักในเรื่องของสัญญาซื้อขายไว้ในมาตรา 453 โดยบัญญัติกำหนดสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ขายและผู้ขายไว้ในมาตรา 461-490 แต่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้นจึงไม่มีกฎหมายที่กำหนดสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดกับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด ทว่ามีเมื่อสัญญาจองซื้อห้องชุดระหว่างผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดกับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดเกิดขึ้น นั่นหรือหน้าที่และสิทธิที่จะเรียกร้องระหว่างคู่สัญญาก็จะเกิดขึ้นตามมาคือ ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดจะต้องก่อสร้างและส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องภายในระยะเวลาที่กำหนด และผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องจะต้องชำระเงินให้แก่ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดครบถ้วนตามเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา และที่สำคัญคือทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ที่จะเข้าทำ “สัญญาจะซื้อจะขาย” กันอีกครั้งในอนาคต ดังนั้นสมควรที่จะมีการกำหนดแบบของสัญญาจองซื้อห้องชุดเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจถึงสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของตนเอง โดยฝ่ายผู้ประกอบธุรกิจจะได้ไม่เอาเปรียบผู้บริโภคจนเกินสมควร

4. การระงับของสัญญาจองซื้อห้องชุด

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย มาตรา 386-394 ได้วางหลักในเรื่องของการระงับสิ้นสุดของสัญญาไว้เป็นการทั่วไปคือคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาโดยข้อสัญญาหรือโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ซึ่งมีได้มีการแบ่งแยกบทบัญญัติออกมาเป็นบทบัญญัติที่ให้ความคุ้มครองผู้บริโภคไว้เป็นการเฉพาะ ทั้งที่เมื่อสัญญาจองสิ้นสุดลงไม่ว่าจะด้วยเหตุที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก็ตาม ผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดยังสามารถที่จะนำห้องชุดของตนเองออกขายกับบุคคลอื่นได้โดยไม่เสียผลประโยชน์ใด ๆ เลย ดังนั้นจึงเป็นการสมควรที่จะกำหนดหลักเกณฑ์ของการสิ้นสุดสัญญาไว้ในแบบของ “สัญญาจองซื้อห้องชุด” เพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจถึงการสิ้นสุดของสัญญาจองซื้อห้องชุดเป็นการเฉพาะ และยังเปิดโอกาสให้ผู้บริโภคเป็นฝ่ายยกเลิกสัญญาจองซื้อห้องชุดโดยมิได้เป็นฝ่ายผิดสัญญาต้องสูญเสียเงินมัดจำ

จากการศึกษาเกี่ยวกับปัญหากฎหมายว่าด้วยสัญญาจองซื้อห้องชุด ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะดังนี้

ประเด็นที่ 1 ปัญหากฎหมายในสัญญาจองซื้อห้องชุด

1. แก้ไข “ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.”

คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาสามารถอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 35 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พิจารณายกเลิกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.๒๕๔๓ และให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาพิจารณาออกประกาศฉบับใหม่ ที่มีเนื้อหาครอบคลุมถึงสัญญาจองซื้อห้องชุด สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและสัญญาซื้อขายห้องชุด เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคที่เข้าทำสัญญาจองซื้อห้องชุด สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดกับผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุด

2. แก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 6/2 โดยออกเป็น

“พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่.....) พ.ศ. (.....)

มาตรา..... ให้ยกเลิกความในมาตรา 6/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

มาตรา 6/2 สัญญาจองซื้อห้องชุด สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 กับผู้จองซื้อ ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

สัญญาจองซื้อห้องชุด สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใดมิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จองซื้อ ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ”

3. ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดแบบสัญญาจองซื้อห้องชุด (อ.ช.....) และมีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจองซื้อห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และมาตรา 6/2 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ประเด็นที่ 2 ปัญหาการกำหนดสาระสำคัญของสัญญาจองซื้อห้องชุด ตลอดจนเงื่อนไข ข้อตกลงของสัญญาจองซื้อห้องชุด ประเด็นที่ 3 ปัญหาความชัดเจนเรื่องสิทธิและหน้าที่ระหว่างผู้ประกอบการขายห้องชุดและผู้บริโภคตามสัญญาจองซื้อห้องชุด และประเด็นที่ 4 การระงับของสัญญาจองซื้อห้องชุด

ผู้ศึกษาเห็นว่าในการแก้ไขปัญหาการกำหนดสาระสำคัญของสัญญาจองซื้อห้องชุด ตลอดจนเงื่อนไข ข้อตกลงของสัญญาจองซื้อห้องชุด และปัญหาความชัดเจนเรื่องสิทธิและหน้าที่ระหว่างผู้ประกอบการขายห้องชุดและผู้บริโภคตามสัญญาจองซื้อห้องชุดนั้น รวมถึงการระงับของสัญญาจองซื้อห้องชุดจะต้องดำเนินการ ดังนี้

1. แก้ไขเพิ่มเติมประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ..... โดยการกำหนดให้มีเนื้อหาที่ชัดเจนสามารถควบคุมสัญญาจองซื้อ สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด โดยการแก้ไขรายละเอียดและข้อความในประกาศ ดังนี้

1.1.แก้ไขข้อความใหม่เป็น “ข้อ ๓ สัญญาจองซื้อ สัญญาจะซื้อจะขาย และสัญญาซื้อขายห้องชุดที่ผู้ประกอบการทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจนมีขนาดของตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร และข้อความในสัญญาอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้”

- 1.2 เพิ่มเนื้อหาในข้อที่ 3 ในเรื่องของการระงับของสัญญา เพื่อเป็นการให้สิทธิแก่ผู้บริโภคในการขอยกเลิกสัญญาในกรณีที่สัญญาเลิกกัน โดยที่มิใช่เป็นความผิดของผู้บริโภค เป็นหัวข้อ

(๑๒) หากผู้บริโภคมองเห็นว่าเนื้อหาอันเป็นสาระสำคัญในสัญญาจะซื้อขายไม่ตรงกับสัญญาของซื้อห้อยทอด หรือมีข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ผู้บริโภคสามารถขอยกเลิกสัญญาของซื้อห้อยทอดได้ภายในระยะเวลาก่อนเข้าทำสัญญาจะซื้อขายกับผู้ประกอบธุรกิจ โดยส่งคำบอกกล่าวซึ่งตามกฎหมายหรือตามสัญญากำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ โดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้แก่ผู้ประกอบธุรกิจตามที่อยู่ที่จะระบุในสัญญา หรือที่อยู่ของผู้ประกอบธุรกิจแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นหนังสือครั้งสุดท้าย

1.3 เพิ่มเนื้อหาในข้อที่ 3 ในเรื่องของความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจให้ชัดเจนดังนี้

(๑๓) หากสัญญาของซื้อ สัญญาจะซื้อขาย และสัญญาซื้อขายห้อยทอดลงโดยมิใช่ความผิดของผู้บริโภค ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินที่ผู้บริโภคได้ชำระไปแล้วทั้งหมดแก่ผู้บริโภคพร้อมดอกเบี้ยในอัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดสำหรับกรณีผู้บริโภคผิดนัดชำระหนี้ นับแต่ในวันที่ได้รับเงินจากผู้บริโภค แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้บริโภคที่จะฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายอย่างอื่น

2. กำหนดแบบของสัญญาของซื้อห้อยทอด (อช.....)

เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจขายห้อยทอดเป็นธุรกิจควบคุมสัญญา พ.ศ. และมาตรา 6/2 พระราชบัญญัติอการชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอการชุด (ฉบับที่.....) พ.ศ. กระทรวงมหาดไทยต้องมีการกำหนดแบบของสัญญาของซื้อห้อยทอด